



EDITORIAL

Chers adhérents

L'année 2024 qui se termine aura été perturbée pour le monde rural à cause des aléas climatiques et de la colère du monde agricole qui croule sous les normes en tous genres.

Au niveau de la France ce n'est pas mieux puisque la dissolution du parlement a débouché sur une crise politique grave. Conclusion, nous arrivons à quatre premiers ministres en peu de temps ce qui fragilise notre économie.

Les propriétaires ruraux ont été les grands oubliés dans les projets de loi d'orientation agricole eux-mêmes perturbés par la dissolution et la chute du gouvernement Barnier.

Nous avons soutenu nos agriculteurs et avons été mobilisés par les ZAER (zone d'accélération des énergies renouvelables) qui ont entraîné les démarches de nombreux promoteurs auprès de nos adhérents.

Nous vous rappelons que votre syndicat est à votre disposition pour étudier avec vous les contrats qui vous sont proposés.

Il est important de ne rien signer sans avoir eu un avis juridique (notaires, avocats, SDPPR) car vous êtes face à des professionnels aguerris..

2025 arrive avec du 15 au 31 janvier les élections chambres d'agriculture.

Votre syndicat se présente dans le collège 2 propriétaires bailleurs et usagers.

Nous avons constitué une équipe dynamique avec Hervé d'Andigné, titulaire et deux suppléants Sophie Plassart et Hubert Guillaud, merci de voter pour eux pour que nous puissions vous représenter dans les différentes commissions départementales.

Je profite de ce bulletin pour souhaiter que 2025 voit la réalisation de vos souhaits et vous garde en bonne santé.

Bruno du Plessis

Votre dévoué Président

* * * * *

I – RAPPEL DES INDICES

**Indice national des fermages 2024
122,55 soit une hausse de 5,23 %
par rapport à 2023**

L'indice national des fermages a été publié au journal officiel du 30 juillet 2024. Il s'établit à 122,55 ce qui représente une variation de +5,23 % par rapport à 2023.

Mis en parallèle avec le taux d'inflation de 4,90 % en 2023, l'indice des fermages se situe à peine au-dessus.

Mais il convient néanmoins de rappeler que les propriétaires verront les bases cadastrales, qui servent au calcul de la taxe foncière, augmenter de 3,9 % cette année.

Depuis 2009 (base de référence des indicateurs), l'indice des fermages n'a progressé que de 22,55 % lorsque l'inflation, elle, a été de 27,83 %. Cette progression de 22,55 % est à rapprocher de celle du RBEA (Revenu Brut d'Entreprise Agricole) qui a progressé, lui aussi, de 22 % sur la période.

Année	Indice des fermages	
	Indice	Évolution
2009	100	
2010	98,37	-1,63%
2011	101,25	2,92%
2012	103,95	2,67%
2013	106,68	2,63%
2014	108,3	1,52%
2015	110,05	1,61%
2016	109,59	-0,42%
2017	106,28	-3,02%
2018	103,05	-3,04%
2019	104,76	1,66%
2020	105,33	0,55%
2021	106,48	1,09%
2022	110,26	3,55%
2023	116,46	5,63%
2024	122,55	5,23%

* * * * *



II – ELECTIONS CHAMBRE D'AGRICULTURE – JANVIER 2025

Si en première approche, on pourrait avoir tendance à ignorer ces élections en raison de notre faible représentativité en comparaison de notre financement de cet organisme, ne nous laissons pas gagner par le fatalisme car de notre présence dépend notre représentativité dans de nombreux autres organismes !

Si nous ne sommes pas présents d'autres sauront prendre la place et exercer leur influence...



Les élections aux chambres d'agriculture se dérouleront à partir du 15 janvier 2025, la date de clôture du scrutin étant fixée au 31 janvier. Les propriétaires inscrits sur les listes électorales recevront par correspondance le matériel de vote et pourront alors voter électroniquement ou par voie postale. N'oubliez pas de voter pour le candidat de la Propriété Privée Rurale !...

Ces élections sont primordiales pour les Syndicats de la Propriété Privée Rurale car les résultats déterminent leur représentativité au niveau national.

* * * * *

III – REUNION D'INFORMATION : LES ENQUETES PUBLIQUES 28 NOVEMBRE 2024

Le jeudi 28 novembre 2024, le SDPPR 72 et l'UNPI 72 ont organisé une réunion d'information ayant pour thème « Les Enquêtes Publiques ».

Madame BROUARD, Présidente de l'Association des Commissaires Enquêteurs de la Sarthe, accompagnée de Monsieur PARRA d'ANDERT,

Commissaire enquêteur, nous ont fait une présentation de l'enquête publique et du rôle du Commissaire Enquêteur dont voici un résumé, écrit par Madame BROUARD :

Le Commissaire Enquêteur : qui est-il ?

Le Commissaire Enquêteur est un collaborateur occasionnel du service public.

Désigné par le Président du tribunal administratif dont il dépend, il est chargé de conduire de manière indépendante et impartiale, les enquêtes publiques ayant un impact sur l'environnement, dans des domaines variés tels que les projets d'aménagement ou de construction, l'expropriation, l'urbanisme, les installations classées pour la protection de l'environnement, les plans de prévention, ...

Le Commissaire Enquêteur est chargé de veiller au respect de la procédure et à la bonne information du public. Il recueille toutes les observations formulées par les citoyens lors des permanences mais également, celles consignées par voie électronique.

A l'issue de l'enquête publique, le Commissaire Enquêteur dispose d'un délai de 30 jours pour remettre son rapport, ses conclusions motivées et un avis personnel (favorable, favorable avec réserves ou défavorable) sur le projet. Ces documents sont rendus publics.

Même si le rôle des Commissaires Enquêteurs est très souvent mal connu, son avis de « tiers indépendant », bien que seulement consultatif, apporte à l'autorité compétente des éléments d'appréciation qui participent à la prise de décision finale. Dans certaines situations, cet avis peut être décisif dans l'aboutissement ou l'abandon du projet.



Le nombre de Commissaire Enquêteur fait défaut. Alors si vous-même (ou quelqu'un parmi vos proches) êtes intéressé, n'hésitez pas à déposer votre candidature.

APPEL À CANDIDATURE AUX FONCTIONS DE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.TRICE

Mettez vos compétences et votre expérience au service d'une mission de service public en devenant Commissaire Enquêteur.trice

LA FONCTION

Le Commissaire Enquêteur est un **collaborateur occasionnel du service public** qui a la responsabilité de conduire de manière impartiale les enquêtes publiques préalables à la réalisation de projets ou à l'approbation de plans ou programmes ayant un impact sur l'environnement, ou dans le cadre de procédures d'expropriation.

COMMENT DEVENIR COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Pour être désigné comme Commissaire Enquêteur et conduire des enquêtes publiques, le postulant doit faire acte de candidature auprès de la préfecture du département de sa résidence principale.

Les demandes d'inscription sur les listes départementales d'aptitude aux fonctions de Commissaire Enquêteur sont à adresser, **avant le 1er septembre**, par **lettre recommandée avec accusé de réception**, à la préfecture du département.

Pour tout renseignement concernant l'inscription, s'adresser à la Préfecture de la Sarthe – Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial - Bureau de l'environnement et de l'utilité publique – place Aristide Briand – 72041 Le Mans Cedex 9



LES QUALITÉS ET COMPÉTENCES REQUISES

Soumis à un devoir de réserve, le commissaire enquêteur est **indépendant et impartial**. Il doit avoir le souci de l'intérêt général et une sensibilité aux problématiques environnementales.

Les aptitudes suivantes sont recherchées :

- Savoir écouter, communiquer et prendre des initiatives,
- Faire preuve d'une capacité d'analyse et de synthèse,
- Être disponible pour pouvoir consacrer le temps nécessaire à l'exercice de sa mission,
- Posséder des facilités rédactionnelles et maîtriser les outils bureautiques,
- Faire preuve d'autonomie et savoir s'affirmer.

EXEMPLES D'ENQUÊTES PUBLIQUES

- urbanisme : révision et modification des PLU/PLUI,
- installations classées pour la protection de l'environnement : parcs éoliens, carrières, projets industriels, projets agricoles, ...
- Plan de prévention : risques inondations, gestion des déchets, ...
- déclaration d'utilité publique,
- enquêtes parcellaires,
- permis de construire : centrale photovoltaïque,
- Projets d'aménagements,
- Zonages d'assainissement,
- Projets loi sur l'eau,
- Déclassements voirie,
-

Présidente : Régine Brouard
Contact : ascoen72@gmail.com

L'article L.411-37 du Code Rural et de la Pêche Maritime ne précisent pas si, en cas de mise à disposition du bail à une société d'exploitation, en présence de copreneurs, la qualité d'associé de la société doit être remplie par chacun d'eux.

La Cour de Cassation avait considéré, dans un arrêt de 2021, que le copreneur qui n'est pas concomitamment associé à la mise à disposition ne se consacre pas personnellement à la mise en valeur des biens, procédait à une cession interdite du bail et encourait donc la résiliation.

Or, aux termes d'un arrêt de 2023, la Cour était revenue sur cette jurisprudence, en considérant qu'en cas de mise à disposition, un copreneur était libre de ne pas être membre de la société bénéficiaire, dès lors « *que les bailleurs ne prouvaient pas que son retrait de la société avait entraîné la cessation de sa participation à l'exploitation* » et que cela pouvait leur causer un préjudice.

Les arrêts rendus le 26 septembre 2024 confirment cette position.

Par conséquent, si les preneurs mettent le bail à la disposition d'une société d'exploitation dont ils ne sont pas associés mais qu'ils continuent d'exploiter en participant aux travaux de manière effective et permanente, le bailleur ne peut pas résilier le bail sans prouver un préjudice.

Ces décisions viennent de réduire la marge de manœuvre des bailleurs pour résilier un bail rural en cas de mise à disposition du bail à une société.

BAIL RURAL – LIQUIDATION JUDICIAIRE

Les procédures collectives regroupent les procédures de liquidation et redressement judiciaires ainsi que la sauvegarde des entreprises. En cas de liquidation judiciaire, certaines activités de l'entreprise agricole peuvent être poursuivies de manière autonome, si celles-ci sont viables.

Ces activités donnent lieu à une cession d'entreprise qui peut être totale ou partielle. Dans ce cas, le juge doit être en mesure de céder le bail ou les baux permettant de poursuivre l'exploitation.

Mais le bailleur peut :

- D'abord, faire obstacle à la cession en reprenant son fonds pour l'exploiter par lui-même, ou par son conjoint, ou l'un de ses descendants.

IV – INFORMATIONS JURIDIQUES :

REVIREMENT DE JURISPRUDENCE à la défaveur des bailleurs

RESILIATION DE BAIL – conditions en cas de mise à disposition à une société ou groupement

Dans trois arrêts rendus par la Cour de Cassation (3^{ème} chambre civile) du 26 septembre 2024, n°s 23-13.893, 23.12-967 et 23.14-685, celle-ci a procédé à une confirmation d'un récent revirement de jurisprudence concernant les conditions de résiliation du bail rural en cas de mise à disposition des biens loués à une société ou un groupement.



- Ensuite, il peut présenter au tribunal un preneur de son choix, lequel s'impose au tribunal qui doit attribuer le bail à ce preneur désigné par le bailleur.

Or, par un arrêt de la Cour de Cassation (chambre commerciale) du 23 octobre 2024, n° 23.50.013, celle-ci a procédé à un revirement de jurisprudence, en considérant que, lorsque l'exploitation agricole est un ensemble essentiellement constitué d'un droit à un bail rural ou d'une pluralité de droits au bail consentis pour un seul ou plusieurs propriétaires, le tribunal attribue ces baux, :

- soit au preneur unique proposé par le ou tous les bailleurs,

- soit au repreneur ayant déposé une offre dans les conditions prévues par le Code de Commerce,

Le tout en appréciant laquelle de ces alternatives est la mieux à même de satisfaire les objectifs énoncés à l'article L.642-1, alinéa 1 du Code de Commerce.

Cette jurisprudence favorise, nettement, la sauvegarde des exploitations agricoles sans démantèlement face au droit de propriété des bailleurs. Le tribunal a le pouvoir d'arbitrer entre un preneur proposé par le ou les bailleurs et un repreneur ayant déposé offre auprès du tribunal de la procédure collective.

TAXES FONCIERES – DEGREVEMENTS POUR PERTES DE RECOLTES

En raison des mauvaises conditions climatiques, le Ministère de l'Economie et des Finances a accordé aux agriculteurs des dégrèvements pour perte de récolte. Ces dégrèvements sont remboursés aux propriétaires.

L'article L.415-24 du Code Rural et de la Pêche Maritime dispose que « dans tous les cas où, par suite de calamités agricoles, le bailleur d'un bien rural obtient une exemption ou une réduction d'impôts fonciers, la somme dont il est exonéré ou exempté bénéficie au fermier ».

Par conséquent, le bailleur a l'obligation de soustraire le montant des dégrèvements de taxes foncières au fermage de l'année (si celui-ci n'a pas encore été payé) ou bien de rembourser le montant dégrévé au preneur.

INDICES

<u>INDICE DE REFERENCE DES LOYERS (IRL)</u>			<u>SMIC au 1^{er} NOVEMBRE 2024</u>	
3ème trimestre 2024	144.51	+ 2.47 % (variation annuelle)	Smic horaire brut :	11.88 €.
2ème trimestre 2024	145.17	+ 3.26 % (variation annuelle)	Smic horaire net :	9.40 €
1 ^{er} trimestre 2024	143.46	+ 3.50 % (variation annuelle)	Salaire mensuel brut (base 35 h/semaine.) :	1 801.80 €.
4ème trimestre 2023	142.06	+ 3.50 % (variation annuelle)	Salaire mensuel net (base 35 h/semaine.) :	1 426.30 €.
3ème trimestre 2023	141.03	+ 3.49 % (variation annuelle)		
2ème trimestre 2023	140.59	+ 3.50 % (variation annuelle)		
1 ^{er} trimestre 2023	138.61	+ 3.49 % (variation annuelle)		
4ème trimestre 2022	137.26	+ 3.50 % variation (annuelle)		

RGPD

En étant adhérent au SDPPR 72, vous acceptez que le syndicat utilise vos données personnelles afin de faciliter les échanges. Elles seront conservées durant 3 ans. Le syndicat s'engage à ne pas les divulguer ni les partager. Conformément au Règlement Général des Données (RGPD), vous pouvez exercer vos droits d'accès, de rectification ou opposition aux données par courrier adressé au syndicat.